



**Begründung zum**

**BEBAUUNGSPLAN**

**und den örtlichen Bauvorschriften**

**„SEELACH - 1.ÄNDERUNG“**

**08118067\_1140\_081\_01\_BG**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Begründung ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 16.03.2016/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Succystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Begründung erweitert und ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 20.02.2019/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung (Ziffer 10) ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 17.07.2019/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

## 1. Anlass der Planung



Aus der Mitte des Gemeinderats wurde in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.01.2014 mitgeteilt, dass im Baugebiet „Seelach“ der dort ansässige Discountmarkt der Bäckereifiliale gekündigt hat und nun innerhalb seines Discountmarkts selbst einen Backshop anbietet. Insbesondere innerhalb des Baugebiets und des angrenzenden Baugebiets „Ost-Hülbe IV“ ist dadurch eine Nahversorgungslücke für den Bereich Backwaren entstanden, insbesondere in den Zeiten in denen der Discountmarkt geschlossen ist. Die Gemeinde plante nun einen Bäckerei-Ersatz auf dem angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück im Bebauungsplanbereich Seelach (am Kreisverkehr, neben dem Wasserhochbehälter) zu entwickeln, um den Wünschen der Bevölkerung nach einer Versorgung mit Backwaren nachzukommen. Die Baugenehmigung für diese Bäckereifiliale wurde am 15.02.2017 erteilt, die Filiale ist mittlerweile in Betrieb.

Der im Baugebiet „Seelach“ ansässige Lebensmitteldiscounter selbst hat angekündigt, die bestehende Filiale baulich erweitern zu wollen. Ein Bauantrag ist bereits eingereicht. Eine kurzzeitige Schließung des Marktes für wenige Wochen, um das bestehende Gebäude zu sanieren und den Anbau vorzunehmen, ist für Herbst 2019 geplant. Die geplante Erweiterung führte zu einer Überschreitung des ausgewiesenen Baufensters. Diese Überschreitung, aber auch die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht durch eine einfache Befreiung zu genehmigen, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Ursprüngliche Absicht des Einzelhandelsunternehmens war es, einen Neubau zu erstellen. Hierzu wurden Planungsvarianten sowohl an der südlichen Grundstücksgrenze als auch an der nördlichen Grundstücksgrenze geprüft. Bei einer Südausrichtung des Gebäudes hätte der im nördlichen Bereich geplante Parkplatz zu einer Verschärfung der Lärmproblematik im angrenzenden Wohngebiet geführt. Die letztendliche Entscheidung zur Erweiterung des bestehenden Marktes stellt zum einen nun einen deutlich geringeren baulichen Eingriff dar, darüber hinaus begünstigt eine reine Erweiterung nach Norden unter Beibehaltung der bestehenden Stellplatzanordnung im Süden des Grundstücks eine bessere Abschirmung zur Wohnbebauung und eine damit verbundene Begünstigung der Immissionssituation.



Im Bereich der Einmündung der Straße Seelach in die Stuttgarter Straße wird es im Zuge der Sanierung der Stuttgarter Straße künftig einen Kreisverkehr geben. Der im BPlan derzeit zeichnerisch dargestellte Einmündungsbereich sollte daher entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig soll auch eine Änderung dahingehend erfolgen, dass der bestehende Fußweg eine verbesserte bzw. zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für die daran angrenzenden privaten Grundstücke erfährt. Hierfür müsste der derzeit im Gebiet Seelach ausgewiesene Fußweg entsprechend als Mischverkehrsfläche angepasst werden. Eine unmittelbare Zufahrt von der Stuttgarter Straße ist nicht zulässig.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Für die beabsichtigte Anlegung einer Bäckereifiliale im gewünschten Bereich zwischen dem Kreisverkehr und dem Wasserhochbehälter, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan „Seelach“ in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche ausweist.

Außerdem wurde für den geplanten Umbau des Lebensmittelmarktes die Baugrenze erweitert, die Baumstandorte verschoben und die Grundflächenzahl angepasst.

Für beide Flächen wurde ein Sondergebiet ausgewiesen, vor allem um die erforderlichen Flächenbeschränkungen, aber auch, um den Standort auch langfristig für die Nahversorgung sichern zu können.

In einem separaten Geltungsbereich wurde die Verkehrsfläche so angepasst, dass die Kreisverkehrsplanung aufgenommen und die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken auch über den bisherigen Fußweg möglich werden konnte.

## **3. Beschleunigtes Verfahren**

Es ist an eine Änderung nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung/Nachverdichtung) vorgesehen, weil es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Flächengrößen mit etwa 7.700 m<sup>2</sup> unterhalb der Schwellenwerte für eine Umweltprüfung bleiben. Es soll auch auf eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

## **4. Übergeordnete Festsetzungen**

Übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle Grünfläche und gewerbliche Fläche ausweisen, er muss im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Durch das Gebiet gehen verschiedene Hauptversorgungsleitungen, die durch Leitungsrechte bereits gesichert sind.

Der separate Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

Es war eine Aktualisierung/Erweiterung des der Gemeinde vorliegenden Marktgutachtens der GMA erforderlich. Darin wurde nachgewiesen, die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung keine nachteiligen Raumauswirkungen hat. Beide Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei.

## **5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung**

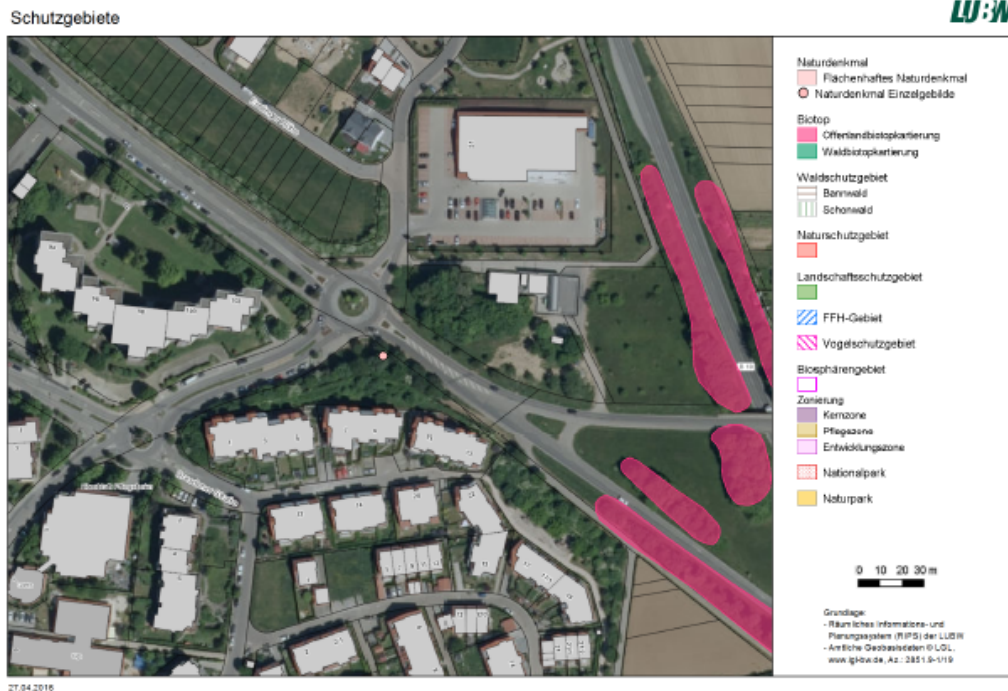
Die Flächen sind westlich, nördlich und östlich durch den seit dem 29.07.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seelach“ umfasst, der außerhalb eine Wohnbebauung vorsieht, die größtenteils (bis auf einen Streifen entlang der Stuttgarter Straße, für den zukünftig eine andere Grundstücksaufteilung geplant ist, schon realisiert wurde. Östlich grenzen Versorgungs- und Grünflächen an, etwas entfernt verläuft die übergeordnete Verkehrsfläche der B 10.

Die Flächen südlich werden durch den Kreisverkehr dominiert, der in dem seit dem 26.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreisverkehr Stettiner Str./Stuttgarter Str. ...“ erfasst ist. Anschließend werden die Flächen durch drei- bis viergeschossige Wohngebäude hinter einer Lärmschutzeinrichtung geprägt, die in dem seit dem 26.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ost-Hülbe IV“ erfasst sind.



## 6. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der Fläche nicht vermerkt.



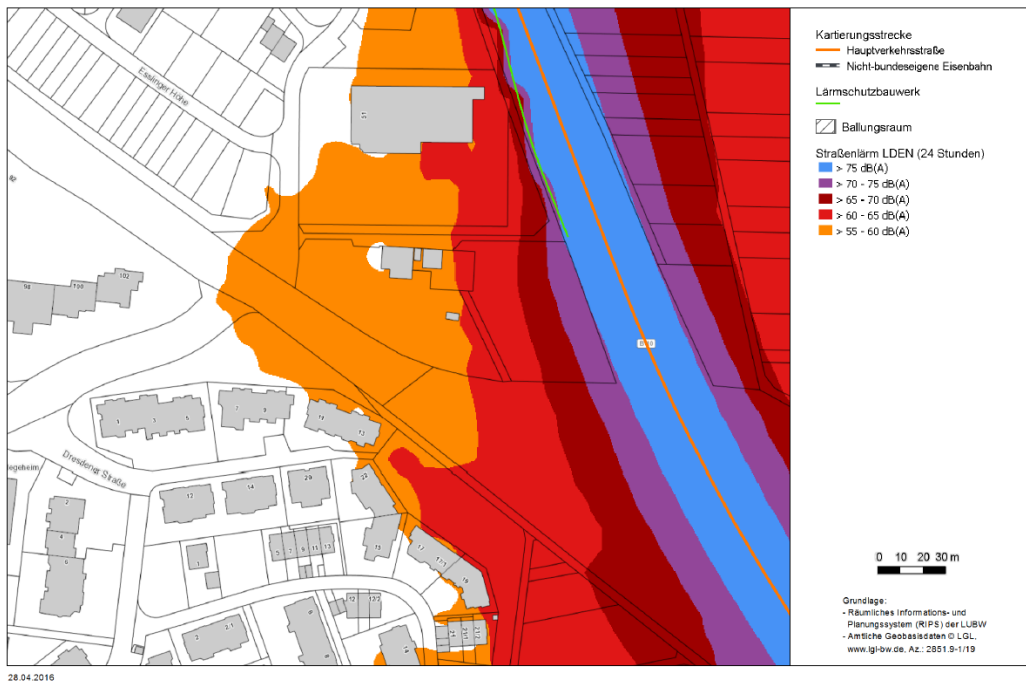
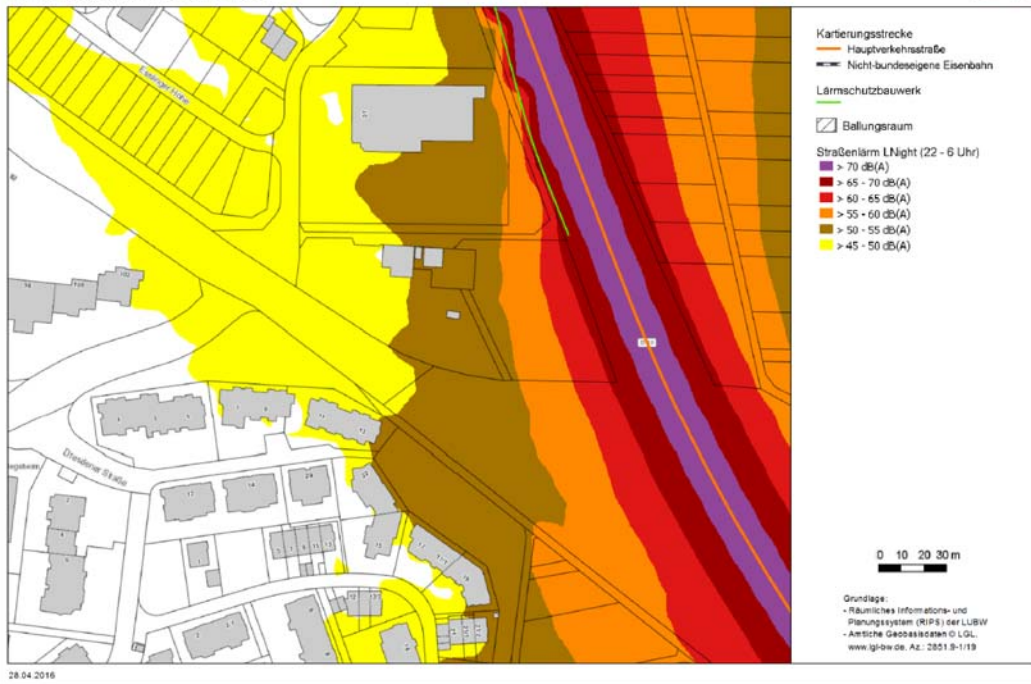
Für den Bereich der Bäckerfiliale wurde eine genauere Bestandsaufnahme erstellt und in einer Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung aufbereitet, die als Anlage der Begründung beiliegt. Dies ist der einzige Bereich, bei dem eine größere Grünfläche zu Bauland umgewidmet wurde. Das ermittelte geringe Defizit soll weiterhin (durch den Geldmaßstab) ausgeglichen werden. Das Ökokonto der Gemeinde wird derzeit überarbeitet und hinsichtlich der Punktezahl der bereits enthaltenen Maßnahmen angepasst.

Bei den Bereichen des Lebensmittelmarktes und des Kreisverkehrs ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in der Flächennutzung, sodass hierfür auf eine detailliertere Untersuchung verzichtet wurde.

Bei den Begehungen für die Bäckerfiliale ergaben sich keinerlei Hinweise, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten. Die Fläche wurde mehrfach begangen und die Planungen so abgeändert, dass die Gehölze weitgehend erhalten bleiben konnten. Die Gemeinde hat keinerlei Hinweise, dass ein Verbotstatbestand vorliegen könnte. Weder die Übersichtsbegehung, noch die Analyse deren Ergebnisse hat irgendwelche Hinweise ergeben, dass schützenswerte Arten vorhanden sein könnten. Auch das Beteiligungsverfahren hat keinerlei Hinweise darauf gebracht, denn auch den Behörden sind keinerlei Vorkommen bekannt. Natürlich schließt das im Einzelfall nicht aus, dass sich dennoch eine seltene Art dort befinden oder später dort ansiedeln könnte. Es kann aber mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass für den Bebauungsplan keine Vollzugshindernisse vorliegen.

Auch für die anderen beiden Bereiche sind aufgrund der bereits vorhandenen ähnlich gelagerten Nutzungen keine Hindernisse bekannt oder zu erwarten.

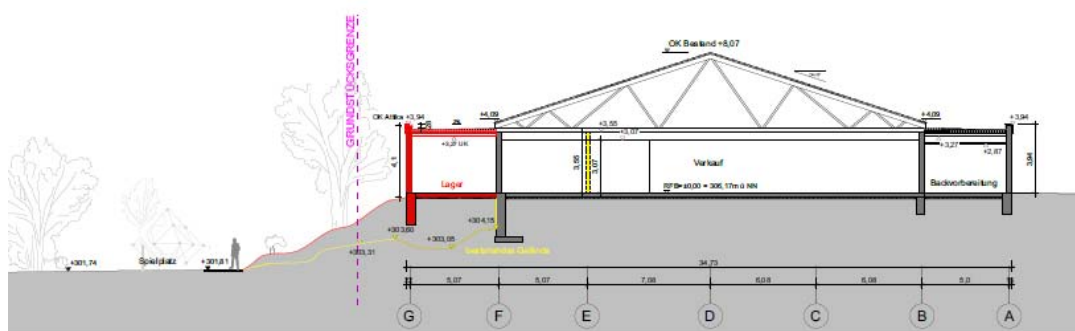
Die Verkehrslärmemissionen der B 10 sind sowohl tagsüber, als auch nachts zu hören. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind, konnten weitere Festsetzungen entfallen.



## 7. Planungsdetails



Bäckerfiliale: Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> konnte die entstandene Lücke im Grundversorgungssegment geschlossen werden. Die Festsetzungen folgen den architektonischen Vorüberlegungen, die einen runden Baukörper zur Korrespondierung mit dem Kreisverkehr vorsah.



Bei der Filiale des Lebensmittelmarktes ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung wurde soweit als möglich in den Planungen berücksichtigt. Die Anlieferung soll weiterhin im östlichen Bereich des Betriebsgrundstücks verbleiben und dort eine entsprechende Erweiterung erfahren. Der Verkaufsmarkt behält damit die Abschirmungswirkung zum Wohngebiet bei. Gleichzeitig sollen künftig die auf dem Dach befindlichen lärmintensiven Kühlanlagen ebenfalls im östlichen Gebäudebereich in Richtung B10 und damit weg vom Wohngebiet angeordnet werden.

## 8. Raumrelevanz

### 8.1 Bäckerfiliale

Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart vom 20.09.2016: Die geplante Einzelhandelsnutzung ist aufgrund des benachbarten Lebensmittelmarktes Teil einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. In Schwieberdingen sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4). Das vorliegende Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für die geplante Bäckereifiliale mit Cafe sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eindeutig eingehalten werden können. Hinzu kommt, dass die innerhalb des Lebensmittelmarktes vorhandene Bäckereifiliale zwischenzeitlich aufgegeben wurde; Über den jetzt vorgesehenen

Neubau wird insofern eine entsprechende Nahversorgungslücke für die umliegenden Wohngebiete geschlossen. Die regionalplanerischen Vorgaben für die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs außerhalb hierfür vorgesehener Zentraler Orte zur Sicherung der Grundversorgung können insgesamt eingehalten werden. Ziele des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Andere regionalplanerische Belange sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

## **8.2 Erweiterung Lebensmittelmarkt**

Der Verband Region Stuttgart fasst das Vorhaben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes in seiner Stellungnahme vom 28.01.2019 sehr schön zusammen: Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.400 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in der Gemeinde Schwieberdingen zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4). Bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes handelt es sich zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung. Dabei ist sicherzustellen, dass darüberhinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten kommt im Übrigen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Der Umsatzanteil aus der Gemeinde Schwieberdingen selbst beträgt lt. Gutachten rd. 80 %. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes von 70 % wird damit eindeutig eingehalten. Auch der erweiterte Markt ist damit auf die örtliche Versorgung abgestimmt. Umsatzumverteilungen durch die geplante Erweiterung werden lt. Gutachten vor allem innerhalb von Schwieberdingen selbst wirksam und dort bei maximal 6 % liegen. Außerhalb von Schwieberdingen werden Umsatzumverteilungen von bis zu 3 % prognostiziert und liegen damit unterhalb des Schwellenwerts des Beeinträchtigungsverbots von 10 %. Insofern werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes der Grundversorgung in Schwieberdingen von dem geplanten Vorhaben erfüllt. Im Hinblick auf das im Landesentwicklungsplan verankerte Integrationsgebot ist zwar festzuhalten, dass der Standort am Ortsrand von Schwieberdingen liegt. Aufgrund seiner Lage unmittelbar zugeordnet zu zusammenhängenden und verdichteten Wohnsiedlungsgebieten stellt der Standort aus raumordnerischer Sicht jedoch eine zumindest im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion günstige und fußläufig erreichbare Lage dar. Da es sich aufgrund des bestehenden Lebensmittelmarktes zudem um eine etablierte (Nah-) Versorgungslage handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation. Nachdem es sich aufgrund der geplanten Geschossfläche von (erg.: mehr als 1200) m<sup>2</sup> um ein großflächigen Einzelhandelsbetrieb auch im Sinne der BauNVO handelt, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes möglicherweise im Widerspruch zu den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans steht. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wäre die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Aktuell ist für den Standort jedoch ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auch die wirksame Umsetzung der verkaufsflächen- und sortimentsbezogenen Vorgaben des Regionalplans lässt sich nur über entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten für ein Sondergebiet gewährleisten.

Die Anregungen wurden aufgenommen. Das Sondergebiet bietet darüber hinaus die Möglichkeit, den Standort als Nahversorgungsstandort zu sichern und bei möglichen Fehlentwicklungen (Sqaschcenter, Schreinerei) reagieren zu können. Bei den Verkaufsflächen wurden alle Nonfoodbereiche (also auch die Drogeriewaren) in der Größe beschränkt, die Zahl ist daher höher als die genannten 10 %, die ohne Drogeriewaren angenommen waren. Eine Sortimentsliste war nicht möglich, da der Betrieb eine Sonderverkaufsfläche hat, auf der ein wochenweise wechselndes Sortiment angeboten wird. Insgesamt dient die Verkaufsflächenenerweiterung aber nicht dazu mehr Produkte anzubieten, sondern die Logistik zu verbessern und die Gänge breiter zu machen und damit die Barrierefreiheit zu erhöhen.



## **9. Erschließung und Bodenordnung**

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die notwendigen Stellplätze für die Bäckerfiliale konnten auf dem Grundstück selbst geschaffen werden, der vorhandene Fuß- und Radweg musste hierzu geringfügig erweitert werden, damit eine senkrechte Anordnung mit Ein- und Ausfahren in einer Richtung möglich ist. Eine Wendemöglichkeit ist zwar beim Wasserhochbehälter gegeben, diese soll jedoch so wenig wie möglich genutzt werden müssen.

Der Umbau des Lebensmittelladens soll ebenfalls auf der vorhandenen Fläche erfolgen, hier bleiben die vorhandenen Stellplätze weitgehend unverändert erhalten.

Für die Bäckerfiliale waren zusätzliche Hausanschlussleitungen erforderlich. Die bereits vorhandenen Leitungen auf dem Grundstück dienen der zentralen Versorgung der Gemeinde und stehen daher für einen einzelnen Hausanschluss nicht zur Verfügung. Die Lage der Hauptleitungen wurde durch einen Baggerschurf ermittelt, sie liegen so tief, dass eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben weitgehend ausgeschlossen ist. Sinnvoll war es, mit der Fundamentierung auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

Die vorhandene fußläufige Erschließung wird nicht verändert, auch der anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeführte und bereits hergestellte Fußweg am Kreisverkehr bleibt unverändert bestehen.

Um eine verbesserte Erschließung innerhalb des Bebauungsplans sowie innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans zu erzielen, wird der vorhandene Fußweg als Mischverkehrsfläche umgewidmet. Baumaßnahmen sind hierzu (außer einem Pfosten vor der Treppenanlage) nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nur insoweit erforderlich, als die Grundstücksfläche für die Bäckerfiliale abgeteilt und verkauft wurde.

## **10. Abwägung der im Rahmen der Planoffenlage 2019 eingegangenen Stellungnahmen**

### **10.1 Keine Anregungen hatten:**

Stadt Vaihingen Mail vom 17.04.2019: Seitens der Stadt Vaihingen an der Enz gibt es keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.

Polizeipräsidium Ludwigsburg Mail vom 23.04.2019: aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Unitymedia Schreiben vom 15.04.2019, Vorgangsnummer 343371: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

BUND-Ludwigsburg Mail vom 20.03.2019: Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir zur Zeit für eine Stellungnahme nicht in der Lage sind.

Zweckverband Landeswasserversorgung Mail vom 20.03.2019 Az.: K26811/Schö.: Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung nicht betroffen sind. Beachten Sie bitte, dass wir auf dem Gebiet der Gemeinde Schwieberdingen keine Betriebsanlagen besitzen oder betreiben. Daher ist eine Beteiligung an der kommunalen Planung nicht angezeigt.

Handwerkskammer Region Stuttgart Mail vom 21.03.2019: keine Bedenken oder Anregungen.

Gemeinde Eberdingen Schreiben vom 20.03.2019: Die Gemeinde Eberdingen sieht durch diese Planung ihre Belange nicht berührt und hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Von einer weiteren Beteiligung an dem Verfahren kann abgesehen werden.

### **10.2 Verband Region Stuttgart vom 09.05.2019, Az.: 45.1/Wie**

Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 08.05.2019 mit dem o.g. Bebauungsplan befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen: „Dem Bebauungsplan „Seelach – 1. Änderung“ stehen Ziele des Regionalplans nur unter der Maßgabe nicht entgegen, dass über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente in den textlichen Festsetzungen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.“ Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „Bei dem bestehenden und zu erweiternden Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Schwieberdingen sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot). Bei den zu erweiternden Lebensmittel-discounter handelt es sich aufgrund seines Sortiments zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist in den Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs nicht hinreichend geregelt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Abstimmung der zukünftigen Größe des Lebensmitteldiscounters auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Schwieberdingen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit rd. 80 % der weit überwiegende Teil des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Schwieberdingen erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann eindeutig eingehalten werden.“

Durch den erweiterten Lebensmittelmarkt hervorgerufene Umsatzumverteilungen werden sich in erster Linie in der Gemeinde Schwieberdingen selbst niederschlagen und hier mit maximal 5-6 % prognostiziert. Außerhalb der Gemeinde Schwieberdingen wird eine deutlich geringere Umsatzumverteilung von maximal 2-3 % ermittelt. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann damit jedenfalls eingehalten werden. Die für die Abstimmung auf die örtliche Versorgung bzw. die Begrenzung überörtlicher Auswirkungen relevanten regionalplanerischen Anforderungen können damit insgesamt eingehalten werden. Der Bebauungsplan enthält jedoch im Hinblick auf die erforderliche Begrenzung auf die Grundversorgung bzw. die erforderliche Einschränkung darüber hinaus gehender (Rand-) Sortimente keine den Vorgaben des Regionalplans entsprechenden Festsetzungen. Zwar werden neben der Festsetzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch sortimentsbezogene Festsetzungen formuliert. Diese entsprechen jedoch nicht der Definition des Regionalplans bzw. gehen über die Begrenzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche hinaus. Der Bebauungsplan steht daher nur dann im Einklang mit den einzelhandelsbezogenen Zielen des Regionalplans, wenn durch geeignete textliche Festsetzungen die über die Grundversorgung hinaus gehenden Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Andere regionalplanerische Belange sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.“ Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die gewährte Fristverlängerung. Bitten lassen Sie, uns zu gegebener Zeit ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplans in digitaler Form zukommen.

Aufgrund der gewünschten Änderung (die telefonisch bereits am 09.04.2019 angeregt worden war), wurde die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beteiligt. Sie führte aus, dass in anderen Regionen die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als ausreichend angesehen wurde, ließ sich jedoch von den Argumenten des Regionalverbandes (Ziele wurden festgelegt und sind nach wie vor sinnvoll) überzeugen und schrieb mit Mail vom 15.04.2019: Demnach beugen wir uns der Forderung des Verbandes und akzeptieren die 10% Regulierung.

**Abwägung:** In Ziffer A1 des Textteils wurde die Nutzung so geändert, dass die 10 % explizit erwähnt und festgesetzt werden. Die Anregungen des Regionalverbandes sind damit erfüllt, der Bauherr akzeptiert die Einschränkung.

**10.3 Landratsamt Ludwigsburg** vom 07.05.2019, Az.: 20-621.41/Em  
zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

**I. Bauordnungsrecht:** Es wird vorausgesetzt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

**Abwägung:** Der Hinweis betrifft den Vollzug. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die im Gebiet befindlichen Hydranten sichergestellt. Es steht eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m³ für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

**II. Naturschutz:** Der Eingriff in die bisher als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen beträgt laut Bilanzierung 7.761 Ökopunkte. Für die Kompensation soll eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde herangezogen werden. Für einen rechtssicheren Bebauungsplan ist die vorgesehene Kompensationsmaßnahme konkret zu benennen und dem Bebauungsplan als Festsetzung verbindlich zuzuordnen, so dass auch die Voraussetzung einer Refinanzierung der Maßnahme gegeben ist.

**Abwägung:** Der aktuelle Stand des Ökokontos der Gemeinde beträgt derzeit 36.883 Punkte. Es ist daher ausreichend Potential für den in Abzug zu bringenden Eingriff vorhanden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich, weil keine Abrechnung nach Satzung erfolgt.

## **I. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer**

Wir regen an, folgende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen: Unter B.1.1 „Dachform“: Flachdächer von Gebäuden sowie Garagen/Carports sind mit einer Neigung von bis zu 15° zu erstellen, mit einer Mindestsubstratstärke von 10 – 15 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Solarenergieanlagen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Entsprechende Systeme sind am Markt verfügbar.

**Abwägung:** Der Bebauungsplan dient dazu ein bereits bestehendes Gebäude erweitern zu können und die bereits gebaute Bäckereifiliale planerisch abzusichern. Große Spielräume die vorahndenen Dachformen zu ändern, gibt es nicht. Außerdem sind die Spannweiten der in Leichtbauweise erstellten Gebäude für die Lebensmittelversorgung in der Regel nicht in der Lage, zusätzliche Dachlasten zu tragen. Dem Aspekt einer gesicherten Lebensmittelversorgung wurde insoweit der Vorrang eingeräumt und die Anregung nicht berücksichtigt.

Unter den Hinweisen sollte bei C.1 der Absatz 2 unter einer gesonderten Ziffer aufgeführt werden, da er nicht das Grundwasser thematisiert. Zu C.3 weisen wir darauf hin, dass alternativ die gezielte Versickerung über eine belebte Bodenzone möglich ist, die allerdings i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

**Abwägung:** Die beiden Hinweise zu den Hinweisen werden wie gewünscht aufgenommen. Dabei werden alle Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung in der Ziffer C.3 zusammen gefasst.

**Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:** Im Textteil unter C.1 sollte am Ende des 1. Absatzes Folgendes ergänzt werden: „Maßnahmen, die aufgrund eines tiefen Eingriffs in den Untergrund das Grundwasser nur punktuell tangieren (Tiefgründungen, Bohrungen,...), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.“

**Abwägung:** Der Hinweis wird entsprechend aufgenommen und ergänzt.

**Altlasten:** Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im Textteil ist in Ziffer C 5 darauf bereits hingewiesen.

**Bodenschutz:** Wir bitten das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben, Stand 2015“ den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizulegen und es in der jeweils aktuellen Fassung bei der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

**Abwägung:** Es ist wenig sinnvoll, Bebauungsplanunterlagen ein einzelnes (von vielen) Merkblatt beizulegen, dass zudem noch in regelmäßigen Abständen geändert wird (und dann in einer nicht aktuellen Fassung beiliegt). Aus diesem Grunde in im Textteil in Ziffer C5 nur auf das Merkblatt hingewiesen.



#### 10.4 Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 08.05.2019, Az.: 21-2434.2 / LB Schwieberdingen-Hemmingen

Gemäß dem von Ihnen vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Seelach – 1. Änderung“ ist jedoch nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der Bebauungsplan ein „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel/Bäckerverkaufsfiliale“ festsetzen soll, der Flächennutzungsplan für das Gebiet aber keine Sonderbaufläche darstellt. Die Koordination der eingehenden Verfahren richtet sich bei uns im Hause nach Ihren Angaben im Formblatt, auch wenn diese – wie in diesem Fall - inkorrekt sein sollten. Dies hat zum einen zur Folge, dass sich unsere Arbeitsabläufe wesentlich erschweren, da wir für die Stellungnahme zu einem entwickelten Bebauungsplan deutlich weniger Bearbeitungszeit einplanen, als für die Stellungnahme zu einem nicht entwickelten Bebauungsplan. Zum anderen erhalten Sie nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 zu entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Gemäß Ihren Angaben im Formblatt wurden Ihre Planunterlagen als entwickelter Bebauungsplan behandelt und die Unterlagen ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen dann - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. In künftigen Verfahren bitten wir zur Erleichterung unserer Arbeitsabläufe unbedingt darum, das Formblatt korrekt auszufüllen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

**Abwägung:** Es entspricht der allgemeinen Erfahrung, dass im Verwaltungsalltag mit Unzulänglichkeiten gekämpft werden muss. Deshalb wird positiv zur Kenntnis genommen, dass beim Regierungspräsidium noch genügend Sachverstand vorhanden ist, um Fehler erkennen und darauf reagieren zu können.

Raumordnung: Die LIDL-Vertriebs GmbH & Co. KG plant den bereits am östlichen Ortsrand von Schwieberdingen bestehenden Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zu erweitern. Um diese Erweiterung zu ermöglichen und zugleich eine bereits errichtete Bäckereifiliale auf dem Nachbargrundstück planungsrechtlich zu sichern, für die eine maximale Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig sein soll, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel/Bäckereiverkaufsfiliale fest. Es handelt sich bei dieser Planung um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, weshalb die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) und des Regionalplans Stuttgart sowie der Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 zu beachten sind. Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens können derzeit nicht hinreichend beurteilt werden. Die Bewertung des Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbot wurde zwar sowohl für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes als auch für die Bäckereiansiedlung vorgenommen. Hierfür liegen zwei Gutachten der GMA mbH vor. Im Mai 2014 hat die GMA mbH ein Gutachten zu den möglichen Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckerei in unmittelbarer Umgebung des Lidl-Lebensmitteldiscounters erstellt. Hierbei wurde jedoch davon ausgegangen, dass der Lidl-Lebensmitteldiscounter nur eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> hat bzw. beibehält. In der Auswirkungsanalyse der GMA mbH zur Erweiterung/Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters vom 13.01.2017 wurde wiederum die benachbarte Bäckereifiliale nicht berücksichtigt. Zu beachten ist allerdings, dass es sich bei dem erweiterten Lebensmittelmarkt mit benachbarter Bäckerei um eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart handelt. Aufgrund von Synergieeffekten können von Agglomerationen möglicherweise stärkere Wirkungen ausgehen als von einzelnen Einzelhandelsvorhaben. Zu erstellen ist ein aktualisiertes Analysegutachten, das die Wirkungen der Gesamtplanung, also des geplanten LIDLs und der benachbarten Bäckerei als ein Vorhaben, beurteilt. Erst auf dieser Grundlage kann eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben werden. Klarstellend weisen wir

darauf hin, dass die Ausführungen auf S. 13 des vorgelegten Analysegutachtens vom 13.01.2017, zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg, nicht korrekt sind. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Gemeinde Schwieberdingen nach PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, die keine Wanderungen erzielen darf. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vertraut wird dem Sachverstand des Regionalverbandes, der sich in der Lage sah, die Verhältnisse zu beurteilen und den Gutachtern, die die Annahmen sicherlich nicht ohne Grund getroffen haben. Aus eigenem Sachverstand kann beurteilt werden, dass ein mehr an Verkaufsfläche nicht zu einer größeren Wirkung führt, denn die Waren werden nur anders präsentiert, um den geänderten Einkaufsverhalten der Kunden entsprechen zu können. Ziel ist es, eine gewisse Grundversorgung am Ort zu gewährleisten und nicht alles über den Online-Handel und die Paketdienste abzuwickeln, die sich jeder Festsetzung durch einen Regional- oder Bebauungsplan entziehen.

**10.5 Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr** vom 07.05.2019 Az.: 42-2511-2-LB/373

Wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - zur oben genannten Planung wie folgt Stellung. Dem oben aufgeführten Bauvorhaben kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden. Das Vorhaben befindet sich entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 10 und liegt im Bereich des 4-streifigen Ausbaus der Bundesstraße B 10 zwischen Enzweihingen und AS S-Zuffenhausen (BAB A81), der im vordringlichen Bedarf des BVWP 2030 enthalten ist. Wir weisen Sie darauf hin, dass nach § 9 Abs.1 FStrG in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Bundesstraßen, keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 10 nicht abgelenkt oder geblendet werden.

**Abwägung:** Auf § 9 Fernstraßengesetz ist bereits in Ziffer C.7 des Textteils hingewiesen.

**10.6 Landesnaturschutzverband** Fax vom 25.04.2019

vielen Dank für Ihre rechtzeitige Beteiligung zum o.g. Bebauungsplanverfahren. Laut Nr. 6 (Überschrift „Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs“) der Eingriffs- Ausgleichsblanzierung (Anlage 2.1 zum Bebauungsplan) soll das ermittelte Gesamtdefizit von 7.761 Ökopunkten vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden. Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) bittet Sie hier um eine verbindliche Regelung, d.h. um eine Aufführung der hinter den „abzubuchenden“ Ökopunkten stehenden Maßnahmen bzw. Flächen und deren Zuordnung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus lässt sich der vorgesehene Bebauungsplan nach Auffassung des LNV durch eine Ergänzung im Textteil des Bebauungsplans noch etwas „naturfreundlicher“ ausgestalten. Der LNV bittet Sie für diesen Fall, den unter A. (Planungsrechtliche Festsetzungen) in A.11.1 unter der Überschrift „Einzelbäume in den Vorgärten“ enthaltenen Text: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen (Vorgärten) sind, soweit sie nicht mit Nebenanlagen überdeckt sind, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.“ durch einen Satz mit folgendem Text

zu ergänzen: „Deren Abdeckung mit Schotter, Kies etc. ist, außer für Wege, unzulässig.“ Damit könnte das immer mehr zu beobachtende Unwesen der Anlage sog. „Schottergärten“ unterbunden werden. Allerdings müsste eine solche Regelung anschließend auch überwacht bzw. durchgesetzt werden. Darüber hinaus empfiehlt der LNV zum Schutz vor „Vogelschlag“ bauliche Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan (unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen) festzusetzen. Insoweit verweisen wir auf die beigefügte Anlage und die Antwort des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft BadenWürttemberg vom 02.01.2019 zur Kleinen Anfrage des Abgeordneten Nemeth, CDU (Landtags-Drucksache 16/5338). Von einer anderen Kommune im Landkreis Ludwigsburg liegt dem LNV hierfür folgende Formulierung vor: „Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sogenanntes Vogelschutzglas) aufweist.“

**Abwägung:** Die Hinweise sind sehr sinnvoll und werden mit großem Interesse zur Kenntnis genommen. Sie werden aus zwei Gründen derzeit nicht in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zum einen würden sie eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Um die Lebensmittelversorgung aber auf Dauer zu sichern, soll jeder weitere Verzug eine Baugenehmigung für die Erweiterung zu erhalten, vermieden werden. Außerdem sind die angeregten Festsetzungen sinnvoll, wenn es sich um Wohnbaugrundstücke handelt. In diesem Fall wurde aber nur ein sehr kleiner Teil eines ursprünglich größeren Bebauungsplanes geändert. Dieser Teil enthält Straßenfestsetzungen und Flächen für die Lebensmittelversorgung, die nur eine geringe Relevanz oder Gefährdung gegenüber Schottergärten oder Vogelschlag aufweisen.